



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Nr. 230 D.P.S.G.
Data 26.09.2006

Biroul permanent al Senatului
Bp 230 19.10.2006

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă intitulată Lege pentru modificarea și completarea art. 25 din Legea nr. 114/1996, Legea locuinței*, inițiată de domnul deputat Mate Andras Levente din Grupul parlamentar al UDMR (Bp nr. 230/2005).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare *modificarea și completarea art. 25 din Legea locuinței nr. 114/1996*, în sensul scurtării duratei procesului de evacuare a chiriașului, prin instituirea obligației de fond de a comunica hotărârea în termen scurt și reducerea termenului de exercitare a căii de atac. Astfel, se va ajunge, în opinia inițiatorului, atât la respectarea dreptului de proprietate, cât și la încrederea cetățenilor în actul de justiție.

II. Propuneri și observații

Propunerea legislativă riscă să creeze un dezechilibru pe plan procesual între proprietar și chiriaș, pornind de la premisa că reaua-credință aparține, de regulă, chiriașului, dezechilibru care, la o analiză mai atentă, poate antrena și o critică privind alterarea unor garanții constituționale legate de înfăptuirea justiției în spirit de echitate, imparțialitate și dreptate.

Considerăm că evacuarea, în general, este legată de o temeinică apreciere cu privire la existența dreptului subiectiv. De aceea, trebuie menținută o reglementare procesuală echilibrată, care să permită în egală măsură, atât proprietarului să intervină în justiție cu promptitudine pentru apărarea dreptului său, cât și locatarului să își facă, la adăpost de o eventuală conduită abuzivă a proprietarului, apărărilor corespunzătoare, în termen rezonabil, față de cererile acestuia.

De altfel, chiar dacă acțiunea în evacuarea chiriașului nu a fost inclusă de legiuitor în categoria pricinilor urgente ce sunt judecate cu precădere, legea procesuală dă posibilitatea proprietarului să obțină evacuarea neîntârziată și necondiționată a chiriașului, cu respectarea, însă, a tuturor garanțiilor procesuale instituite de lege în favoarea ambelor părți. Astfel, în situații excepționale se poate recurge la evacuare pe calea ordonanței președințiale, lucru posibil doar dacă sunt întrunite condițiile de admisibilitate impuse de art. 581 din Codul de procedură civilă (urgența, neprejudicarea fondului cauzei, vremenicia măsurii). Aceasta pentru că aprecierea cu privire la existența dreptului subiectiv nu poate face obiectul unei astfel de proceduri sumare. De aceea, o atare măsură se poate obține numai în acele împrejurări ce impun o intervenție neîntârziată a justiției.

Menționăm că în jurisprudența noastră s-a decis că măsura evacuării poate fi luată pe calea ordonanței președințiale împotriva persoanei care a ocupat o suprafață locativă fără contract de închiriere, precum și împotriva aceleia care, deși are un atare contract, a ocupat locuința în mod abuziv, valorificându-și dreptul locativ pe căi de fapt și nu în condițiile prevăzute de lege. Calea ordonanței președințiale poate fi folosită de locator și pentru reprimarea unor abuzuri de folosință. Instanța de judecată nu este autorizată să facă aplicarea acestui instrument procedural atunci când o urgență deosebită nu justifică îndepărtarea de la regulile de drept comun.

Totodată, este evident că procedura ordonanței președințiale nu poate conduce la soluții de fond privind dreptul chiriei ori proprietarului, acestea rămânând a fi stabilite numai pe calea procedurii de drept comun, cu respectarea tuturor drepturilor și obligațiilor procesuale ale părților, inclusiv a dreptului la apărare.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele menționate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea acestei inițiative legislative în forma prezentată.**

Cu stimă



Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**
Președintele Senatului